



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGS-AUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.11.2020
Beginn: 17:05 Uhr
Ende: 18:35 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Dr. Franz Matheis

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefanie Knittl
Christine Nimbach
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Stellvertreter

Claus Piesch
Dr. Thomas von Mitschke-Collande

Verwaltung

Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Referenten

Städteplaner Prof. Florian Burgstaller (Zu TOP 5 und 8, öffentlicher Teil; 17:05 Uhr
- 17:35 Uhr)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Stefan Feldhütter
Dr. Ernst Lindl

Thomas Parstorfer

Dr. Franz Matheis
3. Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer/in

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift
- 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 325/8, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 48 **2020/199**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 254/2, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße **2020/202**
- 5 Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2020/203**
- 6 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Schulungszentrums mit Garagen und Stellplätzen; Tektur für den Bereich der Doppelgarage; Fl. Nr. 767/3, Gemarkung Tutzing, Erlenstraße 4a **2020/204**
- 7 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses, Fl. Nr. 319/24 und 319/20, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße **2020/205**
- 8 Antrag auf Baugenehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Fl. Nr. 63/6, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 19; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2020/207**
- 9 Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines barrierefreien Wohnbereiches an den Bestand, Fl. Nr. 1237/1, Gemarkung Traubing, Deutenbergstraße 1 **2020/208**
- 10 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplätzen, Fl. Nr. 787/2, Gemarkung Traubing, Riedstraße 58 **2020/209**
- 11 Bebauung Fl. Nr. 1249/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 3b; Bebauungsvarianten **2020/212**
- 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung zum Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 772/40, Gemarkung Traubing, Im Ried 4 **2020/211**
- 13 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes

3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis eröffnet um 17:05 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift

Die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 20. Oktober 2020 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr 3. Bürgermeister Dr. Matheis gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 20. Oktober 2020 keine Beschlüsse gefasst wurden.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 325/8, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 48

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. November 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung („Garagen sind wie das Hauptgebäude zu gestalten“) dahingehend erteilt, dass das Garagendach mit einem Flachdach anstatt Satteldach versehen werden kann.

Das Grundstück ist so zu teilen, dass die Mindestgrundstücksgröße gemäß Art. 3 Tutzinger Ortsbausatzung für beide Flurstücke eingehalten wird.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss regt an, das entstehende Flachdach extensiv zu begrünen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 5 Nein: 4 Anwesend: 9

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 254/2, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. November 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung („Garagen sind wie das Hauptgebäude zu gestalten“) dahingehend erteilt, dass das Garagendach mit einem Flachdach versehen werden kann.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss regt an, das entstehende Flachdach extensiv zu begrünen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 3 Anwesend: 9

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgenden

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 12. Oktober 2012 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 13. Oktober 2020) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1.	Ist das geplante Wohngebäude in Lage und Größe wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?	Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein
2.	Ist für die Baumaßnahme die geplante Traufhöhe sowie die Firsthöhe wie im Plan dargestellt zulässig?	Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein
3.	Ist die GRZ I von 0,36 bzw. GRZ II von 0,52 GRZ III von 0,76 zulässig?	Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein
4.	Ist die GFZ I von 0,71 bzw. GFZ II von 0,94 (bei einer Berücksichtigung des Laternengeschosses) zulässig?	Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein
5.	Bestehen Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes?	Fachrecht; wird von der Gemeinde nicht beantwortet

6.	Bestehen Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes?	Fachrecht; wird von der Gemeinde nicht beantwortet
7.	Bestehen Auflagen hinsichtlich des Hochwasserschutzes?	Fachrecht, wird von der Gemeinde nicht beantwortet

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 12. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben fügt sich aufgrund der Höhe nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Es bestehen in der näheren Umgebung keine Gebäude, die in Fläche und Höhe dem beantragten Gebäude entsprechen. Nach Auffassung des Ausschusses sind die Wohnanlagen des Verbandes Wohnen an der Sudetendeutschen Straße und Niederebersdorfer Straße aufgrund ihrer besonderen Nutzung (sozial) nicht als Präzedenzobjekte heranzuziehen.

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar war bei der Beschlussfassung abwesend.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Schulungszentrums mit Garagen und Stellplätzen; Tektur für den Bereich der Doppelgarage; Fl. Nr. 767/3, Gemarkung Tutzing, Erlenstraße 4a

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 15. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Auflage erteilt, dass der Garagenaufbau vom 1. OG des Hauptgebäudes aus nicht zugänglich ist. Etwaig bestehende Türöffnungen sind zu entfernen, so dass der Garagenaufbau nur von außen erreichbar ist.

Begründung:

Das Hauptgebäude schöpft das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bereits aus, bzw. überschreitet die GFZ-Festsetzung mit Befreiung. Soweit der Garagenaufbau vom Hauptgebäude aus begehbar wäre, müsste dieser zur bereits überschrittenen GFZ gezählt werden. Weitere Befreiungen der GFZ werden nicht gewährt, da es sich um einen Grundzug der Planung handelt. Insofern kann das gemeindliche Einvernehmen nur dann erteilt werden, wenn der Zugang zu dem Garagenaufbau von außen erfolgt, so dass der Aufbau der Garage zugeordnet werden kann.

mehrheitlich beschlossen Ja: 5 Nein: 4 Anwesend: 9

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses, Fl. Nr. 319/24 und 319/20, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 06. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

1. Der Erschließung des Bauvorhabens ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesichert, da keine dinglichen Sicherungen für die Erschließung über das Flurstück 319/20 vorliegen.
2. Das beantragte Vorhaben fügt sich aufgrund der stark überbauten Grundstücksfläche (GRZ) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
3. Die durch die Abgrabungen im südlichen Bereich und die seitliche Situierung der Garagen entstehenden großen Verkehrsflächen sind nicht zustimmungsfähig.

einstimmig abgelehnt Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Fl. Nr. 63/6, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 19; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgenden

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 26. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Antrag entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.2.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines barrierefreien Wohnbereiches an den Bestand, Fl. Nr. 1237/1, Gemarkung Traubing, Deutenbergstraße 1

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 23. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplätzen, Fl. Nr. 787/2, Gemarkung Traubing, Riedstraße 58

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 28. Oktober 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 11 Bebauung Fl. Nr. 1249/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 3b; Bebauungsvarianten

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss spricht sich für beide vorgestellte Varianten aus. Die Kubatur fügt sich in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein, die äußere Gestaltung entspricht dem landwirtschaftlichen Charakter Diemendorfs.

Sowohl bei der Variante 1 (zwei Zwerchgiebel mit Balkonen) als auch bei der Variante 2 (eine Widerkehr) ist darauf zu achten, dass die entgegen der Firstrichtung des Hauptgebäudes laufenden Giebel einen Abstand zum Hauptgiebel aufweisen und damit untergeordnet in Erscheinung treten.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung zum Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 772/40, Gemarkung Traubing, Im Ried 4

Beschluss:

Dem Antrag vom 24. September 2020 auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Art. 7 Abs. 1 Satz 1 („Garagen sind wie die Hauptgebäude zu gestalten“) wird dahingehend zugestimmt, dass die beantragte Garage mit leicht geneigtem Flachdach anstatt Satteldach versehen werden kann.

Dem Antrag vom 24. September 2020 auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Art. 7 Abs. 2 Satz 1 (Stauraumregelung) wird dahingehend zugestimmt, dass die geplante Garage den vorgeschriebenen Stauraum von 5 m nicht einhalten muss.

Die beantragte Garage muss dabei jedoch so situiert werden, dass die westliche Gebäudekante eine Flucht mit der westlichen Gebäudekante der Garage des nördlich angrenzenden Nachbarn bildet.

Begründung:

Die gegenständliche Garage ist bereits vorhanden. Der Neubau kann somit als Ersatzbau angesehen werden. Dem Grunde nach kann die beantragte Garage gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 9 BayBO verfahrensfrei errichtet werden. Dennoch müssen die Vorgaben der Tutzinger Ortsbausatzung für den Neubau von Garagen eingehalten werden.

Die isolierte Befreiung zur Verkürzung des Stauraums konnte gewährt werden, da durch die Lage der Garage an einer großen öffentlichen Verkehrsfläche (Kreuzungsbereich) der Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt wird, wenn die Fahrzeuge vor der Garage halten, um das Garagentor zu öffnen. Da es sich um eine reine Anwohnerstraße handelt, ist das Verkehrsaufkommen als sehr gering zu betrachten. Durch die Einhaltung des 5-m-Stauraums müsste die Garage Richtung Osten versetzt werden. Dadurch würde die bisher einheitliche Front mit der Garage der nördlichen Nachbarn zum öffentlichen Straßenraum hin aufgerissen. Dies ist städtebaulich nicht wünschenswert.

Die isolierte Befreiung von der Angleichung der Dachform mit dem Hauptgebäude konnte gewährt werden, da die gegenständliche Garage sehr nah an die nördlich angrenzende Doppelgarage situiert wird. Durch die Errichtung eines Satteldaches (wie das Hauptgebäude) würde eine inhomogene Ansicht entstehen, da die Nachbargarage ein leicht geneigtes Flachdach aufweist.

Um das Ortsbild und die homogene Ansicht zu gewährleisten, sind die Befreiungen mit der Auflage versehen, dass die westliche Front der neu zu errichtenden Garage eine Flucht mit der westlichen Gebäudekante der bestehenden Garage des nördlich angrenzenden Nachbarn bildet.

Nachbarliche Belange sind nicht berührt, eine Präzedenzwirkung wird aufgrund der besonderen Lage der Garage und in Einheit mit der Nachbargarage nicht gesehen. Insofern konnten die Befreiungen in pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 13 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes
--

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

zur Kenntnis genommen